

Proyecto de ley No. 19-15
Objetivo: Relaciones entre arrendadores e inquilinos, licencias de viviendas para alquiler y las obligaciones entre arrendadores e inquilinos.

Revisado: 29/11/2016
Versión N ° 11
Presentado: 21 de abril de 2015
Promulgada: 29 de noviembre de 2016
Ejecutivo:
En efecto :
Leyes del condado de Montgomery

Este documento tiene el propósito de servir como material de referencia.

CONCEJO DEL CONDADO PARA EL CONDADO DE MONTGOMERY, MARYLAND

Patrocinador Principal: Concejal Elrich
Co-Patrocinadores: Concejales Navarro y Hucker

UNA ACATA PARA :

- (1) Proveer inspecciones anuales de ciertas propiedades residenciales de alquiler;
- (2) exigir el uso de un contrato de arrendamiento estandarizado y las disposiciones opcionales que apliquen a ciertas propiedades residenciales de alquiler;
- (3) exigir la publicación de cierta información relacionada con la vivienda de alquiler;
- (4) exigir que el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios revise ciertos aumentos de renta;
- (5) prever que la Comisión de Asuntos de Inquilinos y Locales otorgue ciertos recursos;
- (6) proporcionar ciertos derechos a los inquilinos que puedan tener aumentos de renta;
- y
- (7) en general, enmendar la ley relacionada con las relaciones del arrendador-inquilino.

Al modificar

El código del condado de Montgomery

Capítulo 29 de las Relaciones entre Propietarios e Inquilinos.

Secciones 29-6, 29-22, 29-27, 29-28, 29-30, 29-31, 29-33, 29-47, 29-51, 29-53 y 29-54
Sec. 1. Las secciones 29-6, 29-22, 29-27, 29-28, 29-30, 29-31, 29-33, 29-47, 29-51, 29-53 y 29-54 son enmendadas de la siguiente manera:

29-6. Deberes del Director.

Además de cualquier otro poder, deber o responsabilidad asignado en este Capítulo, el Director tiene las siguientes funciones:

* * *

(f) El Director debe publicar y mantener en la página web del Condado un modelo del contrato de arrendamiento, redactado en un lenguaje claro y comprensible para las personas sin formación jurídica. El director debe asegurarse que el contrato de arrendamiento esté disponible en inglés, español, francés, chino, coreano, vietnamita, y otros idiomas que el director considere apropiados.

(g) El Director debe publicar y mantener en el sitio web del Condado un formato imprimible del Manual del Arrendador-Inquilino para servir como una guía práctica para los propietarios e inquilinos estableciendo sus respectivos derechos y obligaciones. El Director debe tener disponible el Manual del Arrendador-Inquilino en inglés, español, francés, chino, coreano, vietnamita y otros idiomas que considere apropiados. El director debe revisar el manual al menos bienalmente o cuando sea necesario.

(h) El Director debe informar sobre las inspecciones de vivienda de alquiler al Ejecutivo y al Concejo del condado, antes del 1 de septiembre de cada año. El informe debe incluir:

(1) la dirección física de cada propiedad inspeccionada durante el año fiscal anterior;

(2) la dirección física de cada propiedad que ha sido inspeccionada o está programada para ser inspeccionada sobre una base anual o trienal durante el año fiscal actual;

(3) para cada propiedad inspeccionada:

(A) un resumen de violaciones por:
(i) número de violaciones encontradas;
(ii) número de violaciones corregidas;
(iii) el tipo de violación; y

(B) el estado de cualquier inspección incompleta.

(4) para cada propiedad es requerido tener un plan de acción correctivo bajo la Sección 29-22 en el año fiscal anterior o durante el año fiscal actual, una lista de:

(A) las violaciones encontradas;

(B) las infracciones corregidas; y

(C) el estado del plan de acción correctivo;

(5) el número de citaciones emitidas a cada propietario durante los años fiscales

anteriores y también se debe de incluir a el año fiscal actual.

- (6) el número de multas recaudadas de cada propietario durante los ejercicios anteriores y actuales; y
- (7) el número de llamadas al Condado en relación con reclamos de vivienda de alquiler, especificando el idioma de la persona que llama.

* * *

29-22. Inspección de viviendas de alquiler.

(a) A excepción a lo dispuesto en esta sección, el Director debe inspeccionar cada complejo de apartamentos y aquellas unidades personales con licencia para ser rentadas como vivienda de alquiler por lo menos una vez dentro de un período de tres años para determinar si cumple con todas las leyes aplicables. El Director podrá inspeccionar un complejo de apartamentos o edificio de vivienda personal con más frecuencia que la inspección trienal.

(b) Si el Director encuentra que un arrendador de vivienda tiene un historial de cumplimiento de las leyes aplicables durante los últimos tres años, el Director puede inspeccionar la vivienda alquilada una vez cada tres años. Fuera de esta excepción, el Director debe inspeccionar, al menos una vez al año, cualquier vivienda de alquiler que, después de la inspección, el Director:

(1) haya encontrado en violación de cualquier ley aplicable que afecte adversamente la salud y la seguridad inmediata de los inquilinos, incluyendo:

(A) infestación de roedores o insectos que estén afectando al 20% o más de las unidades en un edificio;

(B) crecimiento de moho extenso y visible en paredes interiores o superficies expuestas al espacio ocupado;

(C) ventanas que no permitan una salida de forma segura;

(D) Liqueo o fuga de agua de forma recurrente que trae como resultado humedad crónica, crecimiento de moho o daños a la propiedad personal en más de una unidad; o

(E) la falta de uno o más servicios públicos que hayan sido suspendidos por falta de pago u otras obligaciones incumplidas por parte del arrendador:

i) gas natural;

ii) electricidad;

- iii) agua
- iv) eliminación de aguas residuales; o

(2) establece que es una propiedad con problemas, basado en los procedimientos establecidos a través de una regulación de método (2) que:

- (1) clasifica los tipos de violación por el nivel de gravedad; y
- (2) clasifica las propiedades por:
 - (i) la gravedad de las infracciones; y
 - (ii) la cantidad de violaciones.

(c) El Director debe requerir un plan de acción correctivo para cualquier propiedad que esté sujeta a inspecciones anuales bajo la subsección (b). Una propiedad a la que se le ha requerido elaborar e implementar un plan de acción correctivo debe ser inspeccionada al menos una vez al año hasta que el Director determine que el plan de acción correctivo haya sido completado con éxito.

(d) El Director puede inspeccionar cualquier vivienda de alquiler luego de una queja o solicitud por parte del inquilino o considerar que existe incumplimiento de las leyes vigentes.

(e) Como condición para recibir una licencia en virtud del presente capítulo, el propietario debe cumplir con lo siguiente:

- (1) permitir el acceso al departamento para cualquier inspección requerida bajo este Capítulo o Capítulo 26;
- (2) notificar a cualquier inquilino afectado cuya unidad requiera inspección con por lo menos 72 horas de anticipación a la inspección programada bajo la subsección (a) de esta Sección [1.]; y

(3) cuando esté sujeto a inspecciones anuales bajo la subsección (b), proporcionar actualizaciones trimestrales al director listando todas las solicitudes de mantenimiento recibidas por el propietario de los inquilinos.

(f) Si una inspección indica que alguna vivienda de alquiler no cumple con todas las leyes aplicables, el director debe notificar al propietario por escrito y ordenar la corrección de cada violación dentro de un período de tiempo especificado. Si el propietario no corrige la violación en dicho periodo, el director puede:

(1) autorizar a un inquilino a:

- (A) reparar la violación a través de un contratista que cuente con licencia para ejercer el cual debe de ser seleccionado de una lista elaborada y actualizada por el Director; y

(B) deducir el costo razonable de la reparación, con un valor máximo al equivalente de un mes de renta del inquilino; O (2) revocar la licencia o tomar otras medidas correctivas Bajo la Sección 29-25.

(g) El propietario de una vivienda de alquiler con licencia para operar que cuente con una notificación de violación a las leyes aplicables después de que la unidad ha sido inspeccionada por primera vez, debe pagar el costo de la tercera y todas las inspecciones subsiguientes, tal y como ha sido establecido en el reglamento; si la infracción no ha sido corregida en la segunda inspección.

* * *

29-27. Contenido del contrato de arrendamiento.

Cada contrato de arrendamiento de viviendas ubicadas en el condado debe de :

* * *

(s) Permitir que el inquilino finalice su contrato después de haber presentado al propietario una notificación por escrita con por lo menos 30 días de anticipación por las siguientes circunstancias:

- (1) un cambio involuntario de empleo del área metropolitana de Washington, D.C. [[,]];
- (2) la muerte de la persona con el mayor ingreso [[,]];
- (3) desempleo [[,]];
- (4) que el inquilino o el hijo(a) del inquilino esté siendo víctima de violencia doméstica;
- (5) que el propietario esté acosando al inquilino o violando los derechos de privacidad del ocupante;
- (6) que el cónyuge del inquilino o el mismo inquilino:
 - (A) tenga 62 años de edad o más;
 - (B) ya no viva independientemente; y
 - (C) tenga la necesidad de mudarse a una residencia de ancianos u otra vivienda para personas de la tercera edad;
- (7) que el inquilino esté encarcelado o declarado incapacitado mentalmente; O
- (8) cualquier otra causa razonable que esté fuera del control del inquilino.

El contrato de arrendamiento puede estipular que en caso de cancelación del contrato bajo esta disposición, el inquilino es responsable por un cargo razonable que no exceda el valor equivalente a un mes de renta o los daños reales sufridos por el propietario.

(t) Permitir que el inquilino convierta un contrato de arrendamiento de un año a un contrato de arrendamiento de dos años dentro de los 30 días posteriores a la firma del contrato

de arrendamiento, a menos que el contrato de un año haya sido ofrecido por el arrendador conforme a la subsección 29-28 (c).

(u) Notificar al inquilino que:

(1) La información general y asistencia esta disponible en el departamento con respecto a:

(A) preguntas sobre cualquier adición al contrato de arrendamiento;

(B) desalojos; y

(2) el inquilino tiene derecho a una copia impresa del Manual del Arrendador-Inquilino como se requiere en la subdivisión 29-28 (f) y que el Manual del Arrendador-Inquilino esté disponible en el sitio web del Condado.

(v) Permitir al inquilino corregir las violaciones a la ley aplicable en la unidad y deducir el costo razonable de las reparaciones de la renta del inquilino según lo autorizado por el director bajo la subsección 29-22 (f).

(w) Tener un resumen, en lenguaje sencillo, de los derechos y responsabilidades de los inquilinos en una forma establecida por el Poder Ejecutivo a través del método (2) de regulación que incluya, como mínimo:

(1) el término del contrato de arrendamiento;

(2) el monto de la renta;

(3) la fecha de vencimiento de la renta;

(4) la responsabilidad del inquilino, en su caso, por los costos de servicios públicos;

(5) una lista de los derechos y responsabilidades adicionales del inquilino bajo el contrato de arrendamiento; e

(6) información sobre los servicios disponibles para los inquilinos del Departamento y de la Comisión. 29-28.

Requisitos generales de arrendamiento.

(c) El propietario debe ofrecer cada contrato de arrendamiento por un período inicial de dos años, y un termino de dos años para cada renovación, a menos que el propietario tenga causa razonable para ofrecer un término diferente.

* * *

(2) Tal como se utiliza en esta subsección, causa razonable significa una situación en la cual un contrato de arrendamiento de dos años creará daños irreparables o gastos

adicionales al propietario. Una causa razonable incluye la venta de una unidad de vivienda si la liquidación es probable que ocurra dentro de dos años, un contrato de buena fe para vender la unidad de vivienda dentro de un periodo de dos años o un cambio a un condominio o cooperativa dentro de dos años. Si el propietario declara que existe una causa razonable en virtud de esta subsección, el propietario debe adjuntar al arrendamiento una declaración explicando dicha causa y notificar al posible inquilino de su derecho a impugnar la causa presentando una queja ante el Departamento.

(3) El arrendador debe incluir la siguiente declaración en cada contrato de arrendamiento, o como una adición a un arrendamiento verbal, y asegurar que esté firmado y fechado por ambas partes:

La ley del condado de Montgomery requiere que cada arrendador le ofrezca a los posibles inquilinos un contrato de arrendamiento por un período inicial de dos años, y un término de dos años para cada renovación, a menos que el propietario tenga causa razonable para estipular otra cosa. El inquilino puede aceptar o rechazar esta oferta. Antes de firmar este contrato, el inquilino debe confirmar que: (incluyendo sus iniciales y la fecha del primer día de la opción):

(A) El propietario me ofreció un contrato de arrendamiento de dos años y lo acepté.

(B) El propietario me ofreció un contrato de arrendamiento de dos años, pero lo rechacé.

(C) El propietario me dio la siguiente declaración:

(i) explicándome por qué el propietario tuvo una causa razonable para no ofrecerme un plazo de arrendamiento de dos años; y

(ii) dejándome saber que puedo apelar a la acción del propietario presentando una queja con el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios del Condado de Montgomery.

* * *

(f) Al inicio de un contrato de arrendamiento, cada propietario debe proporcionar a cada inquilino una copia del Manual de Inquilino-Arrendador a menos que el inquilino firme una declaración rechazando una copia impresa y aceptando la remisión a el manual del Arrendador-Inquilino en el sitio web del condado.

(g) Si el inquilino está incumpliendo con el contrato de arrendamiento y el propietario no tiene la intención de ofrecerle a su inquilino una extensión del término de arrendamiento, el propietario debe dar al inquilino un aviso previo con por lo menos 60 días antes de la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento.

* * *

29-30. Obligaciones de los arrendadores.

(A) Cada propietario debe proveer el mantenimiento razonable para asegurar la salud, seguridad y bienestar de todos los inquilinos y de todas las personas que se encuentren en los en los predios de la vivienda de alquiler. Como parte de esta obligación general, cada propietario debe:

* * *

(7) Para cada unidad en un edificio construido antes del 1 de julio de 1978, y para aquellas unidades no han sido medidas individualmente, se debe proporcionar al inquilino toda la información requerida bajo el Artículo de Servicios Públicos del Código de Maryland y las disposiciones COMAR aplicables que rigen:

- (A) sub-medidores de electricidad y gas; Y
- (B) sistemas de asignación de energía.

(8) Exhibir en el vestíbulo, , oficina de alquiler u otro lugar público prominente en las instalaciones, un aviso aprobada por el director, que incluya información en inglés, español, francés, chino, coreano, vietnamita y otros idiomas según lo estime necesario el director, acerca de:

- (A) presentar una queja bajo este capítulo; Y
- (B) las prohibiciones de prácticas de represalia bajo este capítulo.

* * *

29-31. Requisitos de aviso del propietario.

(a) Cada propietario de un complejo de apartamentos en el Condado debe:

(1) poner una notificación duradera en un lugar accesible, visible y conveniente en cada edificio al cual se aplique el aviso; o

(2) distribuir la notificación directamente a todos los inquilinos.

La notificación debe contener el nombre o el cargo y número de teléfono de al menos un representante responsable de la dirección del edificio al que se puede llegar en todo momento en caso de emergencia.

* * *

29-33. Derechos de los inquilinos en general.

* * *

(b) Los inquilinos y organizaciones de inquilinos tienen el derecho de reunirse libremente en las salas de reuniones y otras áreas adecuadas para reuniones dentro de las instalaciones del complejo de apartamentos de alquiler durante horas razonables y con aviso previo razonable al propietario para llevar a cabo reuniones de organización de inquilinos. Un arrendador no debe cobrar una organización de inquilinos o un grupo de inquilinos que buscan formar una organización de inquilinos una cuota para la primera reunión de cada mes celebrada para discutir temas relacionados de arrendador-inquilino, pero el propietario puede cobrar un honorario razonable por otros usos de las salas de reuniones o áreas comunes. El cargo no debe exceder la tabla de cobros por la facilidad a otros grupos. El propietario también puede imponer términos y condiciones razonables sobre el uso de las salas de reuniones o áreas comunes si esos términos y condiciones no están relacionados con los propósitos de esta Sección.

* * *

29-47. Acción de la Comisión cuando se encuentra una violación.

* * *

(b) Si la Comisión o el panel concluyen que un propietario ha causado un arrendamiento defectuoso, puede otorgar a cada parte de la queja uno o más de los siguientes recursos:

* * *

(7) Una orden que le permita al inquilino corregir la condición que constituye el arrendamiento defectuoso y disminuir la renta del inquilino en una cantidad igual al costo razonable incurrido por el inquilino.

(8) Después de un desalojo por represalia o ilegal como se define en la Sección 29-32, honorarios razonables del abogado incurridos por el inquilino afectado en defensa del desalojo por represalia o ilegal. El monto no debe exceder \$ 1,000.00.

* * *

29-51. Recolección de datos de vivienda en alquiler.

(a) El Ejecutivo del Condado debe establecer procedimientos para recolectar y analizar datos de vivienda para unidades de vivienda de alquiler en el Condado, y debe hacer todo esfuerzo para centralizar las funciones de recolección de datos para minimizar la carga para los propietarios.

(B) El proceso de reporte es obligatorio para los propietarios de viviendas de alquiler con licencia, incluyendo nuevas unidades de vivienda a medida que estén disponibles en el mercado y todas las unidades vacantes.

C) Los datos deben ser recolectados anualmente.

(D) El Director debe utilizar un formulario de encuesta para recolectar datos diseñados para minimizar que se repita información sin cambios en el reporte, manteniendo una base de datos precisa.

E) Los datos de la vivienda recopilados deben utilizarse para medir los suministros y la disponibilidad de viviendas de alquiler, así como otras características operacionales. Cada arrendador debe proporcionar la siguiente información al Condado:

- (1) La ubicación de cada instalación de alquiler incluyendo en el código postal;
- (2) Tipo de estructura;
- (3) Año de construcción;
- (4) Distribución de unidades por tamaño estándar de dormitorio;

- (5) El número de unidades por el tamaño del dormitorio que hayan sido re- alquiladas durante el mes;
- (6) El número de días vacantes aplicables a esas unidades;
- (7) La renta cobrada por cada unidad de alquiler;
- (8) La renta cobrada por cada unidad re-alquilada antes de la vacante; Y
- (9) La nueva renta por volumen de negocios cobrada por cada unidad alquilada.

(i) El director es el principal responsable del control de las encuestas de datos de viviendas de alquiler para el Condado. El director debe compartir esta información con otras agencias gubernamentales que la necesiten sin invadir la privacidad individual. Respecto a esto, el Director debe coordinar las actividades de la encuesta con otros departamentos del Condado y poner en marcha el conjunto de los resultados de todas las encuestas de acuerdo con el procedimiento aplicable.

(j) El Director debe publicar, a menos que la publicación esté prohibida bajo la leyes estatales, la información recopilada en la encuesta de datos de vivienda de alquiler en el sitio web del Condado, incluyendo una lista de todas las viviendas de alquiler que cuenten con dos o más unidades.[Aumento de alquiler por cada unidad]] por tipo de unidad y tipo de edificio.

(K) Cualquier propietario que viole cualquier disposición de esta Sección es responsable del pago de una penalidad civil en una cantidad que no exceda \$ 1,000 por cada violación.

29-53. Directrices de alquiler voluntario; revisión de aumentos de renta.

(a) El Ejecutivo del Condado debe emitir pautas anuales de incremento voluntario del alquiler no más tardar del 1 de marzo de cada año. El Ejecutivo debe publicar las directrices en el Registro del Condado y en el sitio web del Condado.

(b) Las directrices deben basarse en el incremento o disminución del componente de renta del Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores urbanos del área metropolitana de Washington-Baltimore, o cualquier índice sucesor de los anteriores, a menos que se establezca por reglamento un estándar alternativo que refleje mejores costos de vivienda de alquiler en el Condado.

(c) El Departamento debe alentar a los propietarios de propiedades a mantener los aumentos a la renta al nivel más bajo posible. El Departamento puede revisar cualquier

aumento de renta que parezca excesivo y alentar al propietario a reducir, modificar o posponer el aumento

* * *

29-54. Ajustes de alquiler; Requisitos de notificación.

* * *

El arrendador no puede aumentar la renta de una unidad en alquiler hasta después de 90 días a partir de la fecha en que el propietario le ha notificado por escrito al inquilino del aumento. El propietario no puede imponer más de un aumento en el alquiler en un periodo de 12 meses. Cada notificación escrita de aumento de renta debe contener la siguiente información:

- (1) El monto de la renta antes de que el incremento tome efecto, el monto de la renta una vez en incremento entre en vigencia y el aumento a la renta mensual representado de manera porcentual.
- (2) La fecha efectiva del incremento propuesto.
- (3) La directriz de aumento de renta aplicable emitida bajo la Sección 29-53.
- (4) Una notificación que el inquilino puede pedir al departamento para una revisión de cualquier aumento de renta que el inquilino considere excesivo.
- (5) Cualquier otra información que el arrendador considere útil para explicar el aumento del alquiler.

Cualquier otro tipo de aviso de incremento de renta que pudiese ser valido no lo será más si es que el aviso contenía un número incorrecto bajo las indicaciones en la guía de aumento de alquiler si el propietario razonablemente creía que el número era correcto.

* * *

Sec. 29-55 - 29-65 Reservado.

Sec. 2. Programa intensivo de dos años de inspección.

(a) Antes del 1 de julio de 2019, el Director deberá inspeccionar una muestra de cada propiedad de alquiler multifamiliar para la cual se emitió un certificado de ocupación antes del 1 de enero de 2015.

(b) El Director deberá proporcionar al Consejo, a más tardar el 15 de enero de 2017, un plan para inspeccionar las viviendas de alquiler bajo la subsección (a) que incluya:

- (1) un medio para priorizar las inspecciones;
- (2) inspecciones estandarizadas para todas las unidades; Y
- (3) una estimación del costo para realizar las inspecciones.

Sec. 3. Transición.

(A) El resumen en lenguaje sencillo requerido bajo la Sección 29-27, según enmendada en la Sección 1, debe ser incluido en todos los contratos de arrendamiento presentados o renovados después de la fecha de vigencia del reglamento estableciendo la forma del resumen en lenguaje sencillo.

(B) El requisito de que los propietarios proporcionen cierta información con respecto a la facturación de electricidad y gas en virtud de la Sección 29-30, según enmendada en la Sección 1, surte efecto 180 días después de que esta acta se convierta en ley.